

Bouwstenen Huisvestingsverordening 2023 regio Gooi en Vechtstreek

| Algemeen | |
|-------------|---|
| Aan | gemeenten, woningcorporaties en huurdersbelangenorganisaties regio G en V |
| Van | PFHO Bouwen en Wonen |
| Datum | 16-12-2022 |
| Verspreiden | Nee beperkt |
| Kenmerk | 22.0005580 |

In deze notitie staan de bouwstenen voor een nieuwe Huisvestingsverordening, inclusief urgentieregeling:

- basisprincipes, procedures en definities zoals gehanteerd in het huidige systeem (HVV2019).
- voorstellen om keuzes uit de huidige HVV aan te passen of te wijzigen in het de nieuwe HVV2023 (in kader weergegeven).
- voorstellen om keuzes uit de huidige urgentieregeling aan te passen of te wijzigen in het nieuwe systeem (in kader weergegeven).
- één voorstel voor wijziging van de HVV – een voorstel over cruciale beroepen – is opgenomen ‘vanuit de bedoeling’ en verwoord in 4 ideeën. Dit voorstel wordt de komende periode ambtelijk verder uitgewerkt, ook in termen van uitvoering. Dit voorstel wordt op het regiopodium van 9 januari 2023 voorgelegd ter bespreking.

1. Toepassing en Toelating

In Nederland geldt op grond van Europese regelgeving het uitgangspunt van vrije vestiging, oftewel iedereen die legaal in Europa verblijft, heeft recht op vrije vestiging in alle landen van de Europese Unie. In de praktijk hanteren veel gemeenten en regio's (soms ook Provincies) bindingseisen vanuit het oogpunt van schaarste.

De Huisvestingswet 2015 staat afscherming van de lokale/regionale woningmarkt onder strikte condities toe. Daarmee kunnen aantoonbaar schaarse segmenten in de huurwoningenmarkt gereserveerd worden voor mensen die een binding hebben met de betreffende gemeente/regio. Voorwaarde is dat de spelregels voor toelating en toewijzing worden vastgelegd in een Huisvestingsverordening, met een maximale geldigheidsduur van vier jaar. Verder moet een register van woningzoekenden worden bijgehouden en een vergunning voor huisvesting in betreffende woningen worden verleend.

Regulering van woningtoewijzing is alleen toegestaan bij huurwoningen; in de praktijk beperkt regulering zich tot sociale huurwoningen – het segment waarop de laagste inkomens zijn aangewezen.

N.B. Vanuit het ministerie zijn er plannen om ook regulering in het betaalbare middensegment mogelijk te maken. Daarbij gaat het om huurwoningen tot € 1000,- per maand en koopwoningen tot de Nationale hypotheek garantie (NHG) grens) van

€ 355.000,-. De Huisvestingwet zou mogelijk moeten maken dat 50% van alle woningen, dus huur en koop, toegewezen kunnen worden met voorrang aan lokaal en/of economisch en/of maatschappelijk gebonden woningzoekenden.

Mocht dit voorstel voor wijziging Huisvestingswet in de 1^{ste} en 2^{de} Kamer worden aangenomen, dan kan de Huisvestingsverordening daarop aangepast worden. Daarbij gaat het in de HVV op dit punt alleen om aanpassingen ten aanzien van sociale huurwoningen van woningcorporaties. Voor andere segmenten zullen dan separaat voorstellen uitgewerkt moeten worden.

1.1 Binding

In de regio Gooi en Vechtstreek hebben gemeenten in 2019 een (regionale) Huisvestingsverordening vastgesteld. Hierin is bepaald dat iedereen die aan de wettelijke eisen (leeftijd en Nederlandse nationaliteit of geldige verblijfstitel) en de inkomensgrens voor de sociale huursector voldoet, in aanmerking kan komen voor een sociale huurwoning. Die inkomensgrenzen zijn in 2022: € 40.765 voor alleenstaanden, € 45.014 voor meerpersoons huishoudens en in beperkte mate € 52.147 voor de middeninkomens.

Op basis van de in de verordening aangegeven rangorde van kandidaten, gaan woningzoekenden met een binding aan de regio voor op de andere woningzoekenden; sociale huurwoningen worden geadverteerd en toegewezen 'met voorrang voor' kandidaten met een binding. Ook de ons omringende regio's hebben een huisvestingsverordening en hanteren regionale bindingseisen voor sociale huurwoningen.

Een sociale huurwoning is (in onze definitie) een huurwoning in eigendom van een toegelaten instelling (een woningcorporatie) met een maximale netto huurprijs van € 763,47 per maand (prijspeil 2022).

De toelating tot de sociale huurmarkt staat open voor alle woningzoekenden, maar bij de rangorde bepaling wordt een status gerelateerd principe toegepast, namelijk een regionale status (in de vorm van 'voorrang voor').

Voor een regionale status heb je binding nodig en dat kan zijn omdat je er woont of omdat je er werkt of omdat je er van de laatste 10 jaar 6 jaar hebt gewoond.

1.2 Toewijzen naar inkomen

Woningcorporaties moeten op grond van de Woningwet van 2015 sinds 1 januari 2016 passend toewijzen.

Basisregel is dat het overgrote deel (92,5%) van de sociale huurwoningen gaat naar huishoudens met lage inkomens (zie onder 1.1 binding). Een klein deel (maximaal 7.5%) mag vrij (qua inkomenseis) door corporaties worden toegewezen.

In de regio G en wordt voor *alle* toewijzingen een bovengrens gehanteerd van een inkomen tot € 52.147, dit is de grens voor lage middeninkomens per 2022.

1.3 De rol van vermogen bij toewijzing sociale huurwoning

Voor het in aanmerking komen voor een sociale huurwoning wordt (op basis van de wet) **naar het inkomen gekeken, niet (primair) naar het vermogen**. Het vermogen kan hooguit indirect meetellen, namelijk als bij inkomsten uit sparen of beleggen.

Ook voor een zogeheten 'passendheidstoets' wordt enkel naar het inkomen gekeken en niet naar het vermogen.

Daarentegen mag een woningcorporatie wel een (iets) te dure woning aan een oudere woningzoekende toewijzen als diegene een eigen vermogen heeft boven de grens van € 118.479 (alleenstaanden, prijspeil 2021) of € 148.819 (meerpersoonshuishoudens, prijspeil 2021).

2. Woningbezetting

Vanuit keuzevrijheid als basisprincipe zijn in de Huisvestingsverordening beperkte normen voor woningbezetting opgenomen. Daarbij is als extra onderbouwing de tijdelijkheid van de samenstelling van huishoudens meegenomen. Daarnaast is in ogenschouw genomen dat zo'n 60% van de woningzoekenden alleenstaand is en ruim 80% uit een één- of tweepersoonshuishouden bestaat. Eengezinswoningen alleen voor gezinnen is vanuit die optiek niet reëel. Daarbij komt het feit dat er zeker in de oudere woningvoorraad ook hele kleine eengezinswoningen bestaan, die m.n. geschikt zijn voor een- of tweepersoons huishoudens.

Vanuit het belang van doelmatig gebruik van sociale huurwoningen kunnen corporaties grote woningen met 4 of meer kamers aanbieden met voorrang voor huishoudens vanaf 3 personen waarvan tenminste 1 kind onder de 18 jaar.

Voor kleinere woningen, met maximaal 2 kamers, geldt dat corporaties die met voorrang kunnen aanbieden aan kleine huishoudens, van maximaal 2 personen.

In sommige situaties reageren kandidaat huurders op een aangeboden woning die evident te klein is voor hun huishoudenssituatie, bijvoorbeeld een gezin met 4 kinderen dat kandidaat huurder is voor een 2-kamer woning. Meestal helpt dan een goed gesprek tussen woningcorporatie en kandidaat huurder.

Voorstel 1.

| |
|---|
| Voorgesteld wordt een bepaling in de verordening op te nemen die het mogelijk maakt overbewoning bij woningtoewijzing te voorkomen in situaties dat 'een goed' gesprek niet helpt. |
|---|

2.1 Leeftijd: labels

In het huidige systeem kennen we labeling naar leeftijd: **voor jongeren en voor senioren**: Woningen in complexen die in hun aard primair geschikt en bedoeld zijn voor jongeren kunnen (door de verhuurder) worden gelabeld voor jongeren tot 23 jaar, dit i.v.m. de huurtoeslaggrens voor huurders tot 23 jaar.

Complexen die in hun aard primair geschikt en bedoeld zijn voor senioren kunnen (door de verhuurder) worden gelabeld voor 55+ of 65+ huishoudens. Met het oog op het principe van keuzevrijheid en om eventuele (mutatie)leegstand te voorkomen zijn deze labels niet exclusief, maar betekenen ze 'voorrang voor'.

In de praktijk blijken zich ook situaties voor te doen dat individuele woningen (niet perse complexmatig beheerd) toch bij uitstek geschikt zijn voor een van de genoemde leeftijdsgroep; ook dan kan de woning gelabeld worden 'met voorrang voor' de betreffende doelgroep.

2.1.1 Labels voor jongeren

In 2020 ging het om de toewijzing van 116 (jongeren) woningen aan jongeren tot 23 jaar en in 2021 om 127 woningen. Verhoudingsgewijs betrof het in beide jaren 7% van alle toewijzingen aan de doelgroep tot 23 jaar die 11% uitmaakt van alle actief woningzoekenden.

2.1.2 Labels voor senioren

De meeste ouderen komen in voor hen gelabelde woningen terecht, tezamen krijgen senioren bijna 1 op de 3 van de aangeboden woningen toegewezen. De slaagkansen voor senioren liggen boven die van andere doelgroepen. Senioren 'profiteren' van de labeling van woningen en van de (gemiddeld) hogere zoekwaarde (ook door langere woonduur).

2.2 Wonen en zorg- doelgroep

Er zijn geen specifieke labels voor woningen voor mensen met een zorgindicatie. Woningadvertenties in WoningNet geven de mate van toegankelijkheid van een woning aan. Daarnaast bestaat de mogelijkheid voor zorgdoelgroepen met een (dringende) specifieke woningbehoefte om op basis van de urgentieregeling met voorrang voor een passende woning aan te vragen.

3. Wijze van woningaanbieding / volgorde van woningtoewijzing: over doorstroming en dynamiek

Verhuisketens

Woningen veranderen van bewoner via verhuisketens. Verhuisketens ontstaan als er een woning vrij komt, dus door nieuwbouw, overlijden of samenwonen. Op de schaal van het regionale corporatie aanbod kun je daar aan toe voegen: huurders die naar buiten de regio vertrekken en huurders die een particuliere woning gaan kopen of huren. De laatste verhuring in een verhuisketen betreft altijd een starter (laat geen sociale huurwoning achter). Woonruimteverdeling heeft geen invloed op het *aantal* verhuisketens en dus ook niet op het *aantal* starters dat je aan (zelfstandige) huisvesting kunt helpen.

Het aantal gehuisveste starters kan nooit groter zijn dan het aantal gestarte verhuisketens. Bij het huisvesten van een starter stopt de verhuisketen; andersom geredeneerd: aan het *einde* van elke verhuisketen staat een starter. Alleen nieuwbouw (toevoegen van woonruimte) helpt starters.

Starters en doorstromers

Een **starter** is iedereen die geen zelfstandige sociale huurwoning in een regiogemeente leeg achterlaat voor nieuwe verhuur, dus ook na echtscheiding, herstructurering of afkomstig van buiten de regio.

Woningzoekenden die een corporatiewoning in een gemeente in de regio G en V achter laten, zijn uiteraard **doorstromer**. Voor woningzoekenden die een particuliere huur- of koopwoning in de regio achterlaten ligt dat wat gecompliceerder. Voor de dynamiek binnen de sociale huursector zijn zij starter. Maar die particuliere woning kan best aantrekkelijk zijn voor een corporatiehuurder en dan wordt wel degelijk bijgedragen aan de dynamiek binnen de sector.

De starters uit de particuliere huur- of koopwoningen buiten beschouwing latend zijn er grofweg drie soorten starters: jonge starters, herstarters en vestigers (ofwel woningzoekenden van buiten de regio). Deze drie groepen kunnen we niet allemaal

goed/extra helpen. De vraag is dus **welke starters** we vooral zouden willen helpen (ten koste van andere starters). Bovendien is het gericht toewijzen aan starters slecht voor de dynamiek/doorstroming en daarmee het totale aanbod. Hoe meer woningen (direct) aan starters worden toegewezen en (dus) hoe minder woningen aan doorstromers, hoe lager het totale aanbod aan vrijkomende woningen en hoe minder mensen we van een (beter passende) woning kunnen voorzien.

Aan het eind van deze nota is de relatie huisvesting starters- doorstromers en de consequenties voor het aanbod / de dynamiek op de woningmarkt gevisualiseerd.

3.1 Basisprincipe: aanbod

Als basis voor toewijzing van sociale huurwoningen wordt een tijd gerelateerd principe gehanteerd: het wachtrijprincipe; wie het eerste komt (langst heeft gewacht), is als eerste aan de beurt als eerste. Uit onderzoek is gebleken dat inschrijfduur als meest eerlijk wordt ervaren: het is duidelijk en makkelijk uit te leggen. Ook is het goed dat er actie wordt vereist van de woningzoekenden ((her)inschrijven).

In vrijwel alle ons omringende regio's wordt inschrijfduur gehanteerd.

Efficiëntieprincipe

Met het oog op de gewenste doorstroming is een efficiëntieprincipe toegevoegd.

Woningzoekenden die een woning accepteren mogen hun inschrijfduur grotendeels (voor 75%) behouden.

Woningzoekenden worden op deze wijze niet 'gestraft' als ze doorstromen en kunnen makkelijker later (nogmaals) doorstromen, waardoor meer woningen vrij komen voor andere woningzoekenden.

Zoekwaarde

De combinatie van bovenstaande twee principes heet 'zoekwaarde'. De zoekwaarde is een optelsom van de inschrijfduur (begint na elke verhuizing opnieuw) en (indien doorstromer uit een sociale huurwoning in de regio) daarbij opgeteld 75% van de zoekwaarde (inschrijfduur) waarmee de huidige sociale huurwoning is verkregen.

Bij de introductie van zoekwaarde (HVV2015) is een overgangsregeling vastgesteld waarbij doorstromers hun oude rechten op grond van woonduur uit het verdeelsysteem van daarvoor (tot 28 september 2011), mits onafgebroken op hetzelfde adres, blijven behouden.

Voorstel 2.

Voorgesteld wordt bij nieuwe inschrijvingen (vanaf 1.7.2023) het overgangsrecht op grond van woonduur te beperken tot doorstromers uit huurwoningen van woningcorporaties.

3.2 Loting

Het vergroten van kansen voor jongeren is zeer beperkt haalbaar binnen de woonruimteverdeling. De meeste jongeren zijn namelijk starter (circa 80-90%) en het aantal verhuisketens en daarmee het aantal starters dat geholpen kan worden, wordt niet beïnvloed door de wijze van woonruimteverdeling.

Voor de jongste jongeren (tot 23 jaar) zijn de kansen op een zelfstandige woning op grond van zoekwaarde beperkt. Deels kan deze groep bediend worden met de categorie wooneenheden die specifiek 'geschikt en bestemd' is voor deze groep, deels zal men ook (net als alle andere woningzoekenden) moeten wachten op meer regulier aanbod.

Vanwege het belang (jonge) starters aan de regio te binden en om hen een slaagkans op vergelijkbaar niveau als andere doelgroepen te bieden, geldt in de huidige verordening een lotingsregeling voor jongeren tot en met 25 jaar; zij krijgen daarmee 'dubbele kans' op een woning.

Voor de lotingwoningen komen alleen woningzoekenden **tot en met 25 jaar** in aanmerking.

Binnen deze leeftijdsgroep maken alle woningzoekenden evenveel kans. Toch zijn de meeste lotingwoningen verhuurd aan jongeren van 23, 24 of 25 jaar. Hieruit blijkt dat vooral jongeren met deze leeftijden reageren op de lotingwoningen. Dat is ook begrijpelijk: deze jongeren komen niet in aanmerking voor de jongerenwoningen in het aanbodmodel en maken daarom optimaal gebruik van de extra kansen die loting hen biedt. Daarnaast geldt ook de reguliere Huurtoeslag voor huurders vanaf 23 jaar.

Het percentage woningen dat verloot wordt, is de afgelopen jaren afgenomen: van 23% in 2013 naar 16% in 2017 tot ruim 10% in 2021. De slaagkans van jongeren is desondanks nog steeds groter dan voor andere groepen (met uitzondering van senioren).

In het huidige systeem mogen er maximaal 350 woningen tot 55m² per jaar worden verloot onder jongeren tot en met 25 jaar.

In 2020 werden 197 verloot en in 2021 waren dat er 148. Voor deze woningen is ook concurrentie van andere doelgroepen, zoals mensen die uitstromen uit een instelling.

Voorstel 3.

| |
|--|
| Voorgesteld wordt om de leeftijdsgrens voor lotingswoningen voor jongeren op te trekken naar tot en met 27 jaar om zo aan te sluiten bij landelijk leeftijdscriteria. |
|--|

3.3 Directe bemiddeling

Woningtoewijzingen waarbij de woningzoekende een woning heeft toegewezen gekregen zonder dat deze in WoningNet is geadverteerd, wordt directe bemiddeling genoemd.

De grootste groep die 'direct bemiddeld' wordt, bestaat uit statushouders. Zij worden door woningcorporaties gehuisvest in overleg met de gemeente, vanuit de taakstelling zoals door het Rijk aan gemeenten wordt opgelegd.

Ook bij uitstroom uit een instelling kan in voorkomende gevallen direct bemiddeld worden.

Verder laat de verordening ruimte aan woningcorporaties om maximaal 2% van alle vrijkomende woningen toe te wijzen zonder huisvestingsvergunning (dus zonder toepassing van de toewijzingsregels van de verordening (maar wel altijd binnen de rijksregels voor passend toewijzen). In de praktijk gaat het met name om toewijzing door corporaties om sociale kwesties op te lossen.

Gemeenten hebben de bevoegdheid in geval van 'onevenredige hardheid' van het toepassen van urgentieregels in uitzonderlijke situaties toch een voorrangsverklaring af te geven.

Alle directe bemiddelingen worden gemonitord via WoningNet of door het regionale urgentiebureau (UB).

3.4 Spoedzoekregeling

Dat bepaalde woningzoekenden tussen wal en schip vallen is het geval bij elk verdeelsysteem. Er zijn woningzoekenden die, vaak door onvoorziene omstandigheden, met spoed andere woonruimte nodig hebben. Een deel van hen valt echter niet onder de urgentieregeling en heeft zelf onvoldoende positie om in het reguliere aanbod een woning te vinden, zeker in gebieden waar de druk op (bepaalde segmenten van) de woningmarkt onverminderd groot is. Dit zijn de zogenaamde spoedzoekers. Veelal heeft men zich niet kunnen voorbereiden op deze situatie. Meest genoemde situaties zijn spoed door relatiebeëindiging, een te grote woon-werkafstand, een te kleine woning door gezinsuitbreiding, dreigende dakloosheid en (onhoudbare) inwoning bij anderen.

Bij spoedzoekers is feitelijk sprake van een 'zelfverklaarde' (en niet op grond van de urgentieregeling gedefinieerde) dringende behoefte aan een woning. Onder deze groep worden jaarlijks maximaal 50 woningen 'blind' verloot: men krijgt een eenmalige aanbod voor een passende woning ergens in de regio. Weigering betekent uitsluiting van de spoedzoekregeling voor twee jaar.

In 2021 werden 41 woningen verloot voor spoedzoekers. In 2020 waren dit er 30.

3.5 Couleur lokaal

In afwijking van de algemene toelatingscriteria (met name op punt van regiobinding) kunnen onder de huidige verordening in de gemeenten maximaal 25% (wettelijke maximum) van de jaarlijks vrijkomende woningen met voorrang voor woningzoekenden met een binding met de betreffende gemeente/kern worden aangeboden. Reden hiervoor ligt in het beperkte jaarlijks vrijkomende aanbod in betreffende gemeenten met daarbij ook de beperkte mogelijkheden aanbod toe te voegen middels nieuwbouw.

Er wordt in de praktijk door kleine gemeenten goed gebruik gemaakt van het met voorrang voor woningzoekenden met een lokale binding ('eigen inwoners') aanbieden van woningen. Toch is de respons daar niet altijd naar; woningzoekenden vinden in eigen gemeente niet altijd het soort aanbod waar zij naar op zoek zijn.

Voor grotere gemeenten, met een groter en gevarieerder aanbod aan (vrijkomende sociale huur)woningen is er meer keuze voor woningzoekenden.
Voor lokale wensen, bijvoorbeeld om 'eigen jongeren' beter aan zich te kunnen binden kan deze regeling uitkomst bieden.

In alle gemeenten van de regio kan maximaal 25% van het vrijkomende aanbod in een gemeente met voorrang voor woningzoekenden met lokale binding worden aangeboden.

In 2021 is met voorrang voor lokale binding aangeboden: Blaricum 30% van het totale aanbod, Laren 17%, Weesp 13% en Wijdemeren 23%. In de grotere gemeenten is er geen registratie onder deze noemer, maar is er wel bij eerste toewijzing nieuwbouw lokale voorrang toegepast.

Zowel het aanbieden met lokale voorrang als 1ste verhuur (nieuwbouw en bestaande bouw) vallen onder het maximum percentage en moeten als zodanig worden gerapporteerd.

3.5.1

Vanuit de veiligheidsregio (burgemeesters) is aandacht gevraagd voor een dringend en al langer spelend probleem t.a.v. personele bezetting van de vrijwillige brandweer, dat vooral speelt in kleinere gemeenten. Zie ook **toelichting 1**.

Voorstel 4.

Voorgesteld wordt dat - binnen het aandeel woningen dat met lokale voorrang mag worden aangeboden- jaarlijks regionaal maximaal 5 woningen met voorrang voor vrijwillige brandweerlieden kunnen worden aangeboden (met directe bemiddeling).

Nieuw ingebracht door enkele gemeenten is het voorstel van enkele gemeenten om een betere positie op de woningmarkt te creëren voor huishoudens met cruciale beroepen.
Het voorstel voor cruciale beroepen heeft nog niet tot een breed gedragen voorstel in alle regiogemeenten geleid. Daarom wordt dit voorstel voorlopig vorm gegeven in een viertal ideeën die op het regiopodium besproken en ambtelijk verder uitgewerkt kunnen worden. Zie ook **toelichting 2**.

Voorstel 5.

- **idee 1.:** binnen het aandeel voor lokale voorrang kunnen gemeenten max. 50 sociale huurwoningen (regionaal per jaar) met voorrang aanbieden aan cruciale beroepsgroepen

discussie: het betreft in principe starters/risico op verdringing/belemmert doorstroming

- **idee 2.:** binnen 3.5 (lokale binding) aanbieden met voorrang voor cruciale beroepen, geldt limitatieve lijst met uitvoerenden in zorg, onderwijs en politie

discussie: doelgroep = limitatieve lijst? / hoe zit het met (concurrentie met) andere tekort-sectoren

- **idee 3.:** idem als 2 maar dan toewijzen via loting

discussie: loting 'werkt' goed voor jonge starters, maar niet voor bijv. herintreders

- **idee 4.:** ook max. 50 betaalbare vrije sector huurwoningen met voorrang toewijzen aan deze doelgroepen (af te spreken met woningcorporaties)

discussie: deel beoogde doelgroep heeft inkomen boven grens voor passend toewijzen

N.B.: na besluit over precieze inhoud van dit voorstel is ook verdere uitwerking nodig
bijvoorbeeld.: definiëring beroepen/ beoordelen contracten door het Wekgevers Service Punt?

3.6 Eerste verhuur nieuw opgeleverde woningen

Bij de oplevering van nieuwe woningen mogen bij de eerste verhuur afwijkende, lokaal afgesproken toewijzingsregels worden gehanteerd. Hierbij worden soms ook lokale bindingscriteria toegepast, bijvoorbeeld voorrang voor senioren uit een bepaalde gemeente (of zelfs postcodegebied), die een sociale huurwoning achterlaten.

Gemeenten en corporaties zien dit als middel om doorstroming te bevorderen. Ook kan bijvoorbeeld afgesproken worden bij eerste verhuur van een nieuw opgeleverd complex de woningen te verloten onder jongeren uit betreffende gemeente.

De toewijzing bij eerste verhuur valt – indien wordt aangeboden met voorrang voor lokale binding – onder de bepalingen van 3.5.

N.B.: werkafpraak is dat de woningcorporatie een voorstel doet voor toewijzing bij eerste verhuur van een nieuw complex en daarover in overleg treedt met betreffende gemeente.

Het (gezamenlijke) voorstel voor eerste toewijzing nieuwbouw wordt ter informatie aan het platform Brede Kijk gestuurd.

3.7 Experimenten

Binnen de regio kan in totaal maximaal 10% van het aantal toe te wijzen woningen worden gebruikt voor experimenten met woningtoewijzing, bijvoorbeeld om doorstroming te bevorderen, na consultatie van het regionale Portefeuillehouder overleg Bouwen en Wonen.

Lopende experimenten, zoals Liv Inn in Hilversum stoppen bij eindigen huidige Huisvestingsverordening, tenzij expliciet besluit van continueren wordt genomen.

Aan de evaluatie van dit experiment wordt momenteel door betrokken partijen gewerkt.

4. Urgentieregeling

Op grond van de Huisvestingswet kan de gemeenteraad in de huisvestingsverordening bepalen dat bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang (urgentie) wordt gegeven aan woningzoekenden waarvoor de voorziening in de behoefte aan woonruimte dringend noodzakelijk is.

Naast de wettelijk verplichte urgentie categorieën worden in de huidige urgentieregeling een 9-tal criteria voor urgentie gehanteerd en wordt voorgesteld daar een 10de criterium aan toe te voegen.

4.1. De wettelijk verplichte urgentie

Als er sprake is van een urgentieregeling is, dan moeten in ieder geval daarin opgenomen staan:

A. woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen, die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten (ook wel aangeduid als Blijf-van-mijn lijf) en

B. woningzoekenden die mantelzorg (als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015) verlenen of ontvangen.

C. tot 2017 behoorden ook statushouders tot een verplichte urgentiecategorie. Die verplichting is vervallen en vervangen door de volgende passage: in de Huisvestingsverordening moet vastgelegd worden op welke wijze de gemeente voldoet aan de zorg voor de voorziening in de huisvesting van vergunninghouders in de gemeente overeenkomstig de voor de gemeente geldende taakstelling, behoudens in die gevallen dat burgemeester en wethouders daarin op andere wijze voorzien.

De Adviesraad Migratie bepleit in een recent advies aan het kabinet over hoe het huisvesten van vluchtelingen met een verblijfsvergunning te versnellen, gemeentes weer te verplichten statushouders voorrang te verlenen bij de toewijzing van sociale huurwoningen.

In onze huidige Huisvestingsverordening krijgen statushouders een 'administratieve' urgentie op grond waarvan gemeenten aan woningcorporaties vragen statushouders met voorrang een passende woning toe te wijzen. Overigens geldt deze werkwijze voor het grootste deel van alle gemeenten in Nederland.

4.2. De regionale criteria voor urgentie

Voor de toekenning van urgentie in onze regio gelden de navolgende **randvoorwaarden**: (naast de voorwaarden die gelden voor alle huisvestingsvergunningen, zoals t.a.v. binding en inkomen)

- Er dient sprake te zijn van een **noodsituatie** die vergt dat er direct of uiterlijk binnen drie maanden een woning beschikbaar komt ter voorkoming van ernstige schade voor het welzijn van de woningzoekende, waarbij die schade het rechtstreeks gevolg is van de bestaande woonsituatie.
- De woningzoekende dient aan te tonen dat hij getracht heeft het probleem **zelf op te lossen**.
- In geval de woningzoekende geen ingezetene is van de regio, maar wel een maatschappelijke of economische binding heeft, dient hij aan te tonen dat het woonprobleem uitsluitend in **deze woningmarktregio** opgelost kan worden.
- Woningzoekenden die geen **binding** aan de regio hebben, zijn uitgesloten van een urgentie

Voor de toekenning van urgentie moet de woningzoekende en/of een lid van zijn gezin aan één of meer van navolgende **criteria** voldoen:

1. **medische gronden:** medische problemen waarop de huidige woonsituatie een zeer ernstige negatieve invloed heeft terwijl die problemen redelijkerwijs niet oplosbaar zijn binnen de huidige woonsituatie. De regionaal medisch deskundige en de regionale urgentiecommissie brengen advies uit.
2. **dakloosheid ten gevolge van calamiteiten:** de huidige woning is blijvend onbewoonbaar en de woningzoekende kan niet zelf in andere woonruimte voorzien.
3. **dakloosheid van een ouder met minderjarig(e) kind(eren):** waarbij de ouder kan na een scheiding of na beëindiging van een opname in een psychiatrische inrichting niet over woonruimte beschikken voor zichzelf en één of meer minderjarige kinderen, en de andere ouder kan de kinderen redelijkerwijs niet huisvesten;
de ouder heeft in de scheidingsprocedure het gebruik van de voormalige gezamenlijk sociale huurwoning opgeëist;
wanneer sprake is van een (voormalige) echtelijke woning, anders dan een sociale huurwoning, toont de aanvrager aan dat niet van hem gevergd kan worden dat hij de woning (tijdelijk) opeist.
4. **financiële ontwrichting:** onvoorziene en niet aan de aanvrager te verwijten financiële problemen waardoor de huidige woonlasten niet meer kunnen worden opgebracht. De aanvrager dient aan te tonen dat er geen andere oplossingen zijn. Gemeentelijke woonkostentoeslag is daarbij een tijdelijke, voorliggende voorziening.
5. **geweld:** geweld of reële bedreiging met geweld die maakt dat de aanvrager redelijkerwijs niet meer in de huidige woning kan blijven. De aanvrager dient aan te tonen dat er geen (tijdelijk) onderdak te verkrijgen is. Het geweld of de bedreiging moet aangetoond kunnen worden, bijvoorbeeld door een rapport van de politie.
6. **langdurige inwoning** van een ouder met minderjarig(e) kind(eren) bij familie, vrienden of kennissen in de woningmarktregio; de inwoning heeft tenminste twee jaar geduurd en de aanvrager toont aan dat er in een periode van twee jaar voorafgaand aan de urgentieaanvraag in voldoende mate is gereageerd op passende woningaanbiedingen in de regio.

Voorstel 6.

Voorgesteld wordt de termijn van 2 jaar terug te brengen tot 1 jaar in situaties van inwoning met minderjarig kind(eren); dit ook om recht te doen aan analogie met andere urgentiegroepen. Daarbij moet het om een huishouden gaan dat voor inwoning een ingezetene van de regio was.

7. **sociale indicatie:** zeer ernstige sociale problemen die een directe relatie hebben met de woonsituatie waarbij die problemen tot gevolg hebben dat de aanvrager en/of zijn gezin niet langer zelfstandig kunnen functioneren als gezin of in de maatschappij.
N.B.: werkafpraak is dat in complexe situaties met multi-problematiek altijd contact is tussen regisseur gemeentelijke uitvoeringsdienst en urgentiebureau.
8. **herhuisvestingsurgentie** wordt toegekend indien er een concreet plan voor sloop of renovatie van de bestaande woning voorligt dat noopt tot vertrek uit die woning; de woningcorporatie doet daartoe een aanvraag bij B&W. Voorliggend heeft de woningcorporatie een sociaal plan gesloten met de huurders.
9. **uitstroom-urgentie** wordt toegekend; als de bewoners van door regiogemeenten erkende instellingen (WMO gefinancierd) gedurende één jaar hun best hebben gedaan om -via WoningNet- woonruimte te vinden maar daar niet in geslaagd zijn, komen zij in aanmerking voor urgentie. Daarbij worden dezelfde randvoorwaarden gehanteerd als voor andere woningzoekenden. Er moet een advies vanuit de instelling zijn dat de bewoner inderdaad in staat is om – eventueel met ambulante begeleiding- zelfstandig te wonen.
Deze urgentieregeling blijkt in de praktijk goed te voldoen, maar vanwege verdergaande

ontwikkelingen in het sociaal domein wordt een tweetal aanpassingen voorgesteld. Zie ook **toelichting 3**.

Voorstel 7.

Voorgesteld wordt het uitstroom-urgentie criterium ook toe te passen voor uitstromers uit een Wmo gefinancierde instelling in de regio die van de Wmo overgaan naar de Wet langdurige zorg.

Voorstel 8.

Voorgesteld wordt het uitstroom-urgentie criterium ook toe te passen voor uitstromers uit een long stay GGZ instelling in de regio (de Mauritzhof) wanneer er sprake is van medisch noodzakelijk verblijf (MNV) en als zij niet kunnen uitstromen vanwege het ontbreken van woonruimte of noodzakelijke ambulante zorg en de gemeente daarom verantwoordelijk wordt voor de financiering van het verblijf in de GGZ instelling.

10. wooncoach-urgentie

Op grond van de evaluatie senioren wooncoach wordt gesignaleerd dat het in sporadische gevallen voor kan komen dat senioren in een wooncoach-traject zitten, dat voor hen verhuizen de noodzakelijke en gewenste optie is, maar dat zij onvoldoende zoekwaarde hebben om voor een seniorenwoning in aanmerking te komen. In zo'n situatie kan urgentie verleend worden op grond van het wooncoach-traject.

Opgemerkt wordt dat het bij toekenning van een dergelijke urgentie altijd gaat om doorstroming.

Voorstel 9

Voorgesteld wordt als 10^{de} urgentie criterium toe te voegen: wooncoach-urgentie, waarbij huurders van een huurwoning van een woningcorporatie die 65 jaar of ouder zijn en met wie wooncoachgesprek is gevoerd en voor wie een meer passende (toegankelijke) woning nodig is en die willen doorstromen maar onvoldoende zoekwaarde hebben met advies van de wooncoach een urgentie kunnen aanvragen.

4.3 Urgentie onder voorwaarde van een zorgcontract

Vanuit het programma Bescherming en Opvang en de Regionale Woonvisie is in 2018 het regionale convenant Huisvesting Maatschappelijke Doelgroepen (HMD) gesloten tussen de regionale gemeenten, woningcorporaties en (maatschappelijke) zorginstellingen. Belangrijkste doel van het convenant HMD is voorkomen dat mensen dakloos worden, door vroegtijdige signalering van problematiek op het gebied van 'goed huurderschap' (ten aanzien van huurbetaling, overlast en vervuiling). Een HOV-constructie (huren onder voorwaarden) kan daarbij ingezet worden als hulpmiddel. HOV wordt kan zowel bij nieuwe huurders, zittende huurders als 'terugkerende' huurders worden ingezet.

Voor nieuwe huurders, bijvoorbeeld voor de uitstromers uit instellingen is voorwaarde dat mensen, eventueel met ambulante zorg en of begeleiding, in staat zijn zelfstandig te wonen. In voorkomende gevallen kan ook een HOV-constructie aan de orde zijn: eerst huren onder voorwaarden van een zorgcontract (via een zorgpartij), waarna - als dat goed verloopt - het contract op eigen naam kan worden verkregen.

Voor terugkerende huurders (na eerder op grond van een rechtelijke uitspraak te zijn uitgezet uit hun woning) kan op grond van het HMD-convenant een urgentie worden verleend met een HOV-constructie. Bij een urgentie met HOV volgt altijd directe bemiddeling.

Voor aanvragers van een urgentie, niet vallend onder de doelgroepen HMD, van wie het ernstige vermoeden bestaat dat zelfstandig wonen (nog) niet mogelijk is, kan de urgentiecommissie bij een eventuele urgentie adviseren dat de urgentie uitsluitend kan worden toegekend en geactiveerd onder voorwaarde van een gesloten zorgcontract (HOV).

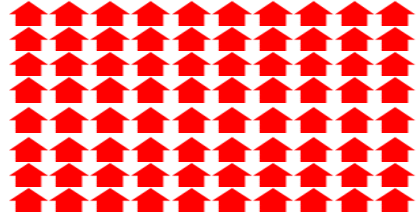
5. Samenvatting en toelichtingen

In hoofdstuk 3 is toegelicht hoe doorstroming en dynamiek op de woningmarkt werken. Onderstaand is dit gevisualiseerd weergegeven (bron: Webinar woonruimteverdeling Gooi en Vechtstreek 2022). In het kort staat weergegeven in dit schema dat er jaarlijks in de regio rond de 800 'vrije' woningen vrijkomen (geen bewoner waarvoor andere sociale huurwoning nodig is). Bij toewijzing (direct) aan starters worden 800 woningzoekenden geholpen. Hoe meer woningen direct aan starters worden toegewezen, hoe minder er overblijven voor overige starters (jongeren niet via loting, herstarters, vestigers), hoe korter de doorstroomketen en hoe langer de wachttijden voor alle (andere) woningzoekenden.

Bijlage 1 visualisatie toewijzing aan starters - doorstromers

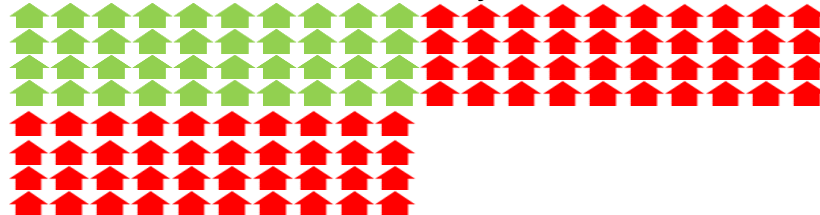
 : 10 woningen toegewezen aan een starter → doorstroomketen stopt
 : 10 woningen toegewezen aan een doorstromer → komt een woning leeg nieuwe verhuuring
Gemiddeld komen per jaar er 800 sociale huurwoningen in de regio beschikbaar door o.a.:
Overlijden
samenwonen
doorstromen naar een koopwoning
verhuizing naar een andere regio/buitenland
toevoeging van nieuwbouwwoningen in de sociale huur

800 vrijkomende woningen toewijzen aan starters:



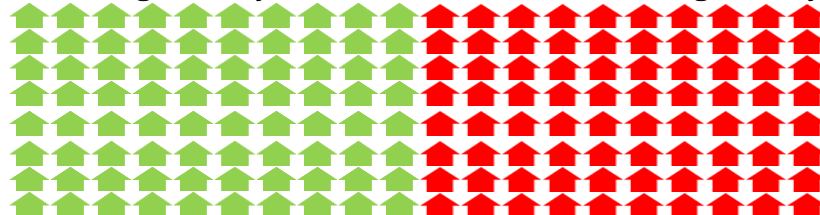
=> totaal aantal geholpen
woningzoekenden = 800

400 woningen toewijzen aan starters en 400 woningen toewijzen aan doorstromers. En de woningen die de doorstromers achterlaten toewijzen aan starters:



=> totaal aantal geholpen
woningzoekenden = 1200

800 woningen toewijzen aan doorstromers. En de woningen die zij achterlaten toewijzen aan starters:



=> totaal aantal geholpen
woningzoekenden = 1600

In onderstaand schema is doorgerekend hoeveel starters (naar inschatting) direct (via loting), met voorrang voor of met urgentie een woning krijgen toegewezen op grond van bestaande en nu voorgestelde toewijzingsregels. Dit geeft een beeld naar de verhoudingen in de voorgestelde woonruimteverdeling tussen in dit overzicht benoemde starters en overige starters (jongeren niet via loting, herstarters na scheiding, vestigers) en doorstromers in relatie tot het bovenstaande gevisualiseerde overzicht.

| | aantallen indicatie | waarvar starters (schatting) in % | o.b.v. resultaten 2020-2021 | prognose 2023 |
|--|------------------------|--|-----------------------------------|---------------|
| Urgente starters | | | | |
| Hardheidsclausule | 10 | 80 | 10 | 10 |
| Reguliere urgenten incl. mantelzorg en blijf van mijn lijf | 100 | 75 | 75 | 75 |
| verruiming criteria (inwoning, uitstroom | 20 | 100 | | 20 |
| HOV | 50 | 100 | 50 | 50 |
| Uitstroom maatschappelijke opvang, Beschermd Wonen etc. | 50 | 100 | 25 | 35 |
| Statushouders | 150 | 100 | 120 | 200 |
| Subtotaal | | | 290 | 390 |
| Overige starters | | | | |
| Jongeren tot en met 25 (loting) | 350 | 90 | 175 | 175 |
| Spoedzoekregeling (loting) | 50 | 75 | 40 | 40 |
| Subtotaal | 400 | | 215 | 215 |
| TOTAAL | 825 | | | |
| cruciale beroepen | 50 | 50 | | 50 |
| totaal aantal (woningen toe te wijzen aan) starters per jaar in G&V | 800 | | | 655 |

Toelichting 1. wijzigingsvoorstel 'vrijwillige brandweerlieden'

Aanleiding

De gezamenlijke post coördinatoren van de Brandweer Gooi & Vechtstreek (BGV) hebben de Veiligheidsregio G&V (VR) bij brief van 1 mei 2019 verzocht om aandacht voor de problematiek rondom huisvesting van vrijwillige brandweerlieden nabij de brandweerkazernes. Mede n.a.v. deze brief heeft de gemeenteraad van Blaricum op 25 juni 2019 een motie aangenomen waarin het College is verzocht om onderzoek te verrichten naar de mogelijkheden voor huisvesting van brandweerlieden. Dit [onderzoek](#) is in januari 2021 afgerond en daarin is het opnemen van een bijzondere doelgroep (vrijwillige brandweerlieden) in de Huisvestingsverordening (HVV), als een van de mogelijke routes beschreven.

Bij brief van 20 juli 2022 heeft het Algemeen bestuur van de Veiligheidsregio de huisvestingsproblematiek van de vrijwilligers ook aangekaart bij de Regio G&V. Er is verzocht om bij de evaluatie van de Huisvestingsverordening rekening te houden met de positie van brandweervrijwilligers.

Problematiek Blaricum

Om bij een brandmelding tijdig bij de eerste uitruk aanwezig te kunnen zijn, moeten de brandweerlieden dichtbij de brandweerkazerne in Blaricum wonen en/of werken. Hiervoor geldt een wettelijk vastgelegde opkomsttijd van 4 minuten. Het merendeel van de bezetting van het corps in Blaricum bestaat uit vrijwilligers in de leeftijdscategorie 20-30 jaar, waarvan het merendeel nog inwonend is. De vrijwilligers kunnen door de enorme krapte op de sociale woningmarkt en zeer beperkte aanbod aan sociale huurwoningen binnen de opkomsttijd, geen woning vinden. Zij zien zich genoodzaakt om zich buiten Blaricum te huisvesten waardoor zij zich niet meer voor de brandweer Blaricum kunnen inzetten. Daarnaast is er een aantal vrijwilligers in de leeftijdscategorie boven de 55 jaar. De brandweercommandant voorziet grote problemen bij het rondkrijgen van de toekomstige vereiste bezetting, doordat het aantal vrijwilligers af neemt; enerzijds door de te verwachte pensionering van een aantal leden, maar met name doordat jonge vrijwilligers geen woning kunnen vinden in nabijheid van de kazerne.

Doelstelling voorstel

Behoud van kwalitatief goede brandweezorg binnen de wettelijke opkomsttijden waardoor de veiligheid van de inwoners gewaarborgd blijft.

Realisatie voorstel

De gemeente realiseert zich dat deze problematiek zich niet uitstrekt over de hele regio G&V. In het sommige regiogemeenten speelt dit vraagstuk niet of in mindere mate, o.a. doordat het brandweercorps bijvoorbeeld anders is ingericht (in dienst). Voorgesteld wordt om in de HVV een specifieke bepaling op te nemen voor brandweervrijwilligers. Binnen de mogelijkheid om 'lokaal voorrang' te verlenen, kan de gemeente, in overleg met de corporatie (via directe bemiddeling) een woning -gelegen nabij de kazerne - met voorrang aanbieden aan een woningzoekende die voldoet aan het criterium 'vrijwillige brandweer'.

Regionaal kan deze voorrangsregeling maximaal 5 x per jaar worden ingezet. Regionaal overleg tussen gemeentes en met de brandweercommandanten is hierbij aan de orde.

Toelichting 2 wijzigingsvoorstel 'cruciale beroepen'

Inleiding

In het coalitieakkoord van Hilversum en Gooische Meren 2022-2026 wordt voorgesteld om (nieuwe) wettelijke mogelijkheden te benutten voor het toewijzen van woonruimte, bijvoorbeeld door woningen te bestemmen voor mensen met cruciale beroepen.

Onderwijzers, zorgmedewerkers en politieagenten zijn van groot belang voor de regio. De overspannen woningmarkt raakt deze groepen. Daarom wordt voorgesteld in de Huisvestingsverordening Gooi en Vechtstreek 2023 voorrang voor werknemers in het onderwijs, bij de politie, en in de zorg in te voeren (lokaal economische bindingsvoorrang) opgenomen. Bij deze regeling gaat het uitsluitend om werknemers die betrokken zijn bij het primaire proces en waaraan de grootste tekorten zijn. Met deze regeling willen we voor starters met cruciale beroepen een betere positie op de woningmarkt creëren.

Zorg

In de zorgsector werken in de regio ruim 16.900 werknemers. Voor werkgevers in de zorgsector is het in de regio Gooi en Vechtstreek moeilijk om voldoende personeel te vinden. Ter illustratie, momenteel staan er ruim 50 vacatures open in het Tergooi Ziekenhuis. Hoewel het erop lijkt dat er nog steeds personen geïnteresseerd én beschikbaar zijn voor deze sector, is het aantal vacatures nog steeds hoog. In de regio Gooi en Vechtstreek valt het op dat er binnen de zorgsector ook sprake is van 'dubbele' gevolgen van de vergrijzing. In Gooi en Vechtstreek wonen veel mensen die ouder zijn. Aanvullend werken in de ouderenzorg relatief veel mensen die binnenkort zelf met pensioen gaan. Deze ontwikkeling geeft duidelijk het belang aan om nieuw personeel aan te trekken in onze regio. In de regio Gooi en Vechtstreek zal de arbeidsvraag voor de sector zorg en welzijn in 2023 is 20.000 personen zijn. De vraag stijgt in 2026 naar 21.000 personen. Het aanbod (werkzaam personeel + werkzoekenden in de sector) in 2023 is 19.3000 en stijgt naar 19.000. Dat betekent dat het tekort in deze sector zal stijgen van 700 personen in 2023 naar 1100 personen in 2026.

Onderwijs

In de stad Amsterdam (en Weesp) wordt sinds 2020 al gewerkt met lokaal economische bindingsvoorrang voor cruciale beroepen. Hier is in de afgelopen 2 jaar een stijging te zien in het aantal leraren dat is gaan werken in deze regio. Dit verschil is met name zichtbaar in Weesp dat voorheen deel uitmaakte van de regio Gooi en Vechtstreek en nu deel uitmaakt van de regio Amsterdam. Werknemers uit cruciale beroepen verkiezen nu Weesp boven de regio Gooi en Vechtstreek vanwege de voorrangsregeling die in Weesp al bestaat.

De vraag naar leraren zal de komende jaren stabiel blijven. Echter zal er nog steeds sprake blijven van een onvervulde vraag aan leraren. Zonder beleidsingrijpen staat het voortgezet onderwijs in 2026 landelijk een tekort van ruim 2.534 fte aan leraren te wachten. In de regio Noord-Holland wordt in totaal een tekort verwacht van 512 fte in 2026.

In de Regio Gooi en Vechtstreek is het tekort in de sector 2022 3,8% van de werkgelegenheid, in 2023 4,6%, in 2024 5,1%, in 2025 5,2% en in 2026 zal dit tekort oplopen tot 5,4%. Landelijk ligt dit percentage op 4,5%.

Uit navraag van de onderwijskoepels blijkt dat er regionaal 1500 werken in het primair onderwijs. Jaarlijks is er een mutatie van 10%, dit betekent dat er jaarlijks in de regio 150 nieuwe leraren gezocht worden. Echter zullen deze niet allemaal een woonvraag hebben. Gekeken naar het deel van deze groep dat een woonvraag heeft, kan worden aangenomen dat er met name gaat om starters en lage

midden inkomens. Aangenomen wordt hierbij dat zo'n 80% van de 150 fte zal worden ingevuld door starters/lage midden inkomens. Wanneer leraren in het basisonderwijs voorrang zouden krijgen op een sociale woning, zou dit neerkomen 30 woningen per jaar.

Regionaal werken er 1588 FTE in het voorgezet onderwijs. In de regio is er tot en met 2026 een tekort van 64 fte in de sector voortgezet onderwijs. Aanvullend geven het Roland Holst college en de Gooise Praktijkschool aan dat er in periode 2020-2022 50% van hun werknemers en sollicitanten zijn vertrokken en/of een aanbod hebben moeten weigeren vanwege een gebrek aan (nabije) woonruimte.

Politie

De komende drie jaar zullen ongeveer 15.000 medewerkers de landelijke politieorganisatie verlaten. Het is van belang om dit op te vangen. Daarom start het vernieuwde Basis Politieonderwijs PO21, de nadruk ligt hier op het praktijkgericht opleiden. Studenten worden hiermee in plaats van vier, in twee jaar opgeleid tot startbekwame politiemedewerkers. Korps Midden-Nederland, waar de Gooi en Vechtstreek onder valt, kampt net als op landelijk niveau met een steeds groter wordend capaciteitsprobleem. Burgemeesters in de regio zien dat wijkagenten te weinig tijd hebben voor hun wijk of dat die wijk of wijken te groot zijn vanwege onvervulde vacatures.

Bij het korps Midden-Nederland wordt echter ook Utrecht en omgeving gerekend. Wanneer de onvervulde vacatures van Utrecht en omgeving buiten beschouwing wordt gelaten, blijft naar verwachting nog steeds een flink tekort bestaan.

Brandweer

De mate waarin het met voorrang aanbieden van een woning voor brandweerlieden een eventueel tekort oplost, zal per gemeente in de regio sterk verschillen.

Voor de vrijwillige brandweer is namelijk één van de eisen voordat er gesolliciteerd wordt, dat de sollicitant reeds in de gemeente woont waar hij/zij solliciteert. Voor beroepsbrandweerlieden is de aanname dat dit niet anders zal zijn. Daarom bereidt de BEL-combinatie een notitie voor met een "kanbepaling". Op hoofdlijnen wordt daarin de mogelijkheid gecreëerd voor B&W om op lokale basis te besluiten tot het aanbieden van een X aantal woningen met voorrang aan brandweerlieden, mits aangetoond is dat door het niet vinden van een woning de veiligheid in de gemeente onder druk komt te staan.

Doelgroepen cruciale beroepen

Onder de doelgroep regionale cruciale beroepen vallen medewerkers in de zorg, het onderwijs en de politie:

Zorg:

- bevoegd verpleegkundige (hieronder valt ook thuiszorg en wijkverplegers)
- bevoegd verzorgende IG
- gezinscoach jeugd, gezinsmanager jeugd
- begeleider gehandicaptenzorg
- doktersassistent, apothekersassistent, operatieassistent
- praktijkondersteuner huisarts
- anesthesiemedewerker

Onderwijs:

- bevoegd leerkracht primair onderwijs (ook speciaal onderwijs)
- bevoegd docent voortgezet onderwijs (eerste- of tweedegraads)

Politie:

- een functie in de uitvoering volgens het Landelijk functiehuis Nederlandse Politie

Verdeling van schaarste

In de Bouwstenennota voor de Huisvestingsverordening 2023 is een inschatting gemaakt van alle starters, die direct, met voorrang of met urgentie een woning een woning toegewezen krijgen. Dit voorstel om voorrang te geven voor cruciale beroepen is daarin meegenomen.

In de inschatting wordt een indicatie gegevens van het relatieve beslag dat de benoemde doelgroepen leggen op het totaal van de jaarlijks te verdelen woningen en de ruimte die dat overlaat voor overige starters. Voor regulier woningzoekende starters zijn regionaal jaarlijks zo'n 800 woningen beschikbaar. In 2023 zal dit naar verwachting ook zo zijn. Van de circa 800 startende verhuisketens, worden ruim 650 woningen direct toegewezen aan diverse categorieën starters. Om starters met cruciale beroepen een betere positie op de regionale woningmarkt te geven, zijn 50 woningen geraamd in de sociale huursector plus 50 in de betaalbare vrije sector.

Het voorstel

Daarom is het voorstel om regionaal maximaal 50 sociale woningen voor starters met cruciale beroepen op te nemen in de met (lokale) voorrang toe te wijzen woningen in de Huisvestingsverordening 2023.

Daarnaast wordt voorgesteld via afspraken met woningcorporaties regionaal maximaal 50 betaalbare vrije sector woningen met voorrang aan cruciale beroepen aan te bieden. De verwachting is namelijk dat niet elke starter met een cruciaal beroep in aanmerking komt voor een sociale huurwoning, omdat men al snel teveel verdient.

Aanbieden via Woningnet

De maximaal 50 sociale woningen worden via Woningnet aangeboden binnen het segment dat lokaal met voorrang mag worden aangeboden aan woningzoekenden met lokale binding – daarvan mag een deel met, via een 'vinkje', worden aangemerkt als voorrang voor cruciale beroepen. Eventueel is een het een optie om (een deel) via loting aan te bieden aan deze doelgroep.

Kanttekeningen

Ten behoeve van de actualisatie van de Huisvestingsverordening is een enquête uitgezet op WoningNet. Deze enquête heeft van 18 oktober tot 7 november 2022 open gestaan.

De vragen gingen zowel over een aantal uitgangspunten van de woonruimteverdeling als over de toegankelijkheid en klantvriendelijkheid van de regeling en van WoningNet zelf.

Bij één van de vragen hebben respondenten aangegeven in welke situatie (van een niet-uitputtende lijst) men wel of niet voorrang moet krijgen en welk criterium in de top drie zou moeten staan.

Uit resultaten van de enquête blijkt dat de top drie bestaat uit de volgende criteria: scheiding (59% van de respondenten), hypotheekproblemen door werkloosheid (58% van de respondenten) en een beroep in de zorg (51% van de respondenten).

Het valt op dat het draagvlak voor voorrang voor mensen met een baan in het onderwijs, bij de politie, of vrijwillige brandweer minder groot is (resp. 41%, 40% en 28% van de respondenten geeft aan dat deze beroepsgroepen voorrang zouden moeten krijgen).

Uitvoering/toetsing

Woningzoekenden die gebruik willen maken van voorrang voor cruciale beroepen, zullen ingeschreven moeten zijn in WoningNet en een 'vinkje' aan moeten zetten in hun zoekprofiel. Daarvoor zullen zij documenten moeten aanleveren waaruit blijkt dat zij inderdaad voor deze regeling in aanmerking

komen. Hierop zal uiteraard moeten worden getoetst- er wordt nader onderzocht waar en hoe dit te beleggen (bijv. bij het Wekgevers Service Punt) en welke kosten daarmee gemoeid zijn.

Criteria voor het in aanmerking komen voor voorrang cruciaal beroep:

- Contract van minimaal 28 uur (werkgeversverklaring)
- Werkzaam in functie (zie functies hierboven)
- Woont op een afstand van minimaal 20 km. vanaf zijn werk OF
- Starter (woont bij ouders) op de woningmarkt

Sociaal Domein: urgentie bij uitstroom

Toelichting 3. wijzigingsvoorstellen 'uitstroom instellingen'

1. Situatie van voor HVV2019

- Mensen in een instelling zijn niet dakloos en hadden (mede) daarom meestal geen reden voor urgentie
- Mensen in een instelling zaten vaak langer in een instelling dan nodig op grond van hun zorgbehoefte
- Gemeenten zijn (sinds 2015) verantwoordelijk voor zorg en begeleiding

2. HVV2019: urgentie bij uitstroom uit instellingen

- Vanaf 1 juli 2019 is er in de regionale huisvestingsverordening, het urgentie criterium 'bijzonder maatschappelijke doelgroep' toegevoegd. Dit maakt het mogelijk om – onder voorwaarden – mensen die zelfstandig kunnen gaan wonen vanuit een (Wmo) instelling met voorrang te huisvesten.

Deze regeling is ook bestemd voor erkende Pgb-projecten en ouderinitiatieven voor mensen met autisme. Personen met een Wlz-indicatie (Wet langdurige zorg) vallen niet onder deze regeling.

Voorwaarden:

- de bewoners moeten afkomstig zijn uit onze regio; d.w.z. vanuit een regiogemeente in de instelling zijn opgenomen.
- de bewoners moeten als woningzoekende staan ingeschreven in WoningNet en aan dezelfde randvoorwaarden voldoen als andere urgentie-aanvragers
- er moet een advies vanuit de instelling zijn dat de bewoner inderdaad in staat is om –eventueel met ambulante begeleiding- zelfstandig te wonen.
- als de bewoners gedurende één jaar hun best hebben gedaan om - via WoningNet- woonruimte te vinden maar daar niet in geslaagd zijn, komen zij in aanmerking voor urgentie. daarbij geldt: zowel t.a.v. de voorwaarden als t.a.v. de termijnbepaling van een jaar besluit de regionale urgentiecommissie.

3. Resultaten urgentie uitstroom uit instellingen

- In de aanloop naar het nieuwe urgentiecriterium is destijds ingeschat dat er regionaal circa 50 urgenties per jaar voor uitstroom uit Beschermd Wonen (BW) en andere instellingen – lees:

- Maatschappelijke Opvang (MO nodig zouden zijn).
- In het eerste jaar van de HVV2019 werden er 10 urgenties afgegeven aan deze doelgroep, oplopend naar 19 urgenties in 2021. De procedure moest in het eerste jaar nog 'ingeregeld' worden, de weg naar urgentie moest bij de bewoners én hun begeleiders nog meer bekend worden.
 - In de praktijk blijkt dat de meeste bewoners van instelling hun weg naar zelfstandig wonen grotendeel op eigen kracht (via WoningNet) weten te vinden.
 - Het afgelopen jaar bedroeg de uitstroom uit instellingen in totaal:
 - uitstroom uit BW naar woning = 45
 - uitstroom uit MO naar woning/kamer = 36
 - In de voortgangsrapportage beleidsplan Bescherming en Opvang 2022-2025 (p.8) wordt vermeld dat de wachtlijst Beschermd wonen is ingekort van 133 (2020) naar 117 (2021) naar 76, waarvan 55 actief (2022).

4. Voorstel urgentieregeling HVV2023

- In de verdergaande transitie in de zorg zal meer onderscheid gemaakt worden tussen mensen met een naar verwachting kortere en meer langdurige zorgvraag. Die laatste groep krijgt een indicatie op grond van de Wet langdurige zorg (Wlz).
Als mensen in een Wmo gefinancierde instelling verblijven en van Wmo overgaan naar Wlz houden zij een fysieke plek bezet die bedoeld is voor mensen met een Wmo indicatie voor beschermd/begeleid wonen. Het is belangrijk dat deze plekken beschikbaar komen voor mensen die daarop zijn aangewezen. Daarom is het voorstel de uitstroom-urgentieregeling open te stellen voor mensen die verblijven in een Wmo gefinancierde instelling en van de Wmo overgaan naar de Wlz.
- Daarnaast worden gemeenten na 6 maanden verantwoordelijk voor de financiering van het verblijf in een long stay GGZ instelling op basis van medisch noodzakelijk verblijf (MNV). MNV is aan de orde in situaties, waarbij ontslag uit de instelling medisch niet verantwoord is, vanwege het ontbreken van de noodzakelijke ambulante zorg of huisvesting.
- Er is dan sprake van verblijf met rechtvaardigingsgrond (VMR). In onze regio betreft het alleen de uitstroom uit GGZ instelling GGZ Centraal, locatie Mauritzhof.
(NB het ontbreken van vervolgvoorzieningen -zoals beschermd wonen - in het sociaal domein geeft geen reden tot een uitstroom urgentie aangezien het om mensen moet gaan die zelfstandig kunnen gaan wonen).
- Naar verwachting gaat het bij zowel de uitstroom van Wlz mensen uit een Wmo gefinancierde instelling als de uitstroom van mensen met MNV uit de GGZ naar zelfstandig wonen van bewoners met een Wlz-indicatie om slechts enkele mensen. Alsnog lijkt het een goede zaak de eventuele mogelijkheid voor urgentie ook voor hen open te stellen.
- **Voorgesteld wordt:**
 1. **Voor uitstroom uit MO het mogelijk te maken dat cliënten voor wie langer verblijf in MO niet helpend is voor herstel en voor wie een andere dan sociale huurwoning geen oplossing van het woonprobleem is, met een positief advies van zorgpartij en gemeente, ook na 9 maanden (i.p.v. 1 jaar) voor een urgentie in aanmerking kunnen komen;**
 2. **het uitstroom-urgentiecriteria ook toe te passen voor uitstromers uit**

een Wmo gefinancierde instelling in de regio die van Wmo overgaan naar de WIZ;

3. het uitstroom-urgentiecriteria ook toe te passen voor uitstromers uit een long stay GGZ instelling in de regio (de Mauritzhof) wanneer er sprake is van MNV en als zij niet kunnen uitstromen vanwege het ontbreken van woonruimte of noodzakelijke ambulante zorg en de gemeenten daarom verantwoordelijk worden voor de financiering van het verblijf in de GGZ instelling.